

Referat Tilstede: ST, PH, TH, SK, BL, MR, JT Gæster: JHH (ØENS via teams) Afbud: MP, PK, SV	Referat 10 Tirsdag den 16. december 2025 kl. 17:00-20:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 20.00	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 9. december 2025

DAGSORDEN:

Bemærk, at Jakob (JHH) fra ØENS deltager på et tidspunkt m. 17.30-18.30, pkt. 3.4

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Referat v/PK (17.00-17.30)

- 2.1 Godkendelse af referat nr. 9 (25. november)
Godkendt
- 2.2 Opfølgning på referat nr. 9
Opfølgning af opgaver gennemgået
- 2.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)
Overført fra sidst - **ST** må gerne sende det endelige byggeregnskab til Søren så den endelige varslingsforhøjelse kan blive udregnet og sendt til de to lejere. Denne udgift påtager ØENS sig ligeledes pr. kulance.

3 Beslutningspunkter (17.30-18.00)

- 3.1 Ændre gavepolitik ved jubilæum (PH)
Ifm. en af de ansattes 25-års jubilæum ønsker PH, at der ved jubilarens reception ud over beløbet også gives en gave. Vi beslutter at ændre vores politik for gaver i AST, så der ved 25-års- og 40-års jubilæum også gives en gave til maksimalt kr. 800.
- 3.2 Ny tekst til Håndbogen vedr. nedskrivninger (SV)
Udsættes til næste møde
- 3.3 Forslag fra have-udvalg i Sandbygård
Der er indkommet et ønske om fra have-udvalget i Sandbygård om at plante nye buske i hjørnet mod kontoret. Vi giver tilladelse til dette og **MR** giver besked til have-udvalget.
- 3.4 Stævning vedr. servicehund (JHH via teams)
Jakob Holm Hansen (JHH) fortæller om sit arbejde med stævningen, og argumenterer for sine valg, bl.a. at der indtil videre kun er få bilag bragt ind i stævningen. JHH fortæller, at kammeradvokaten formentlig vil have en del bilag med. JHH har i en del af sin fremstilling valgt at have terminologien "servicedyr", da man evt. også kunne have en servicekat. JHH informerer om, at han vil udarbejde et kort resume, så der først skitseres et kort oprids af sagen til dommeren, inden denne skal læse den samlede stævning. Derudover informerer JHH om sin disposition og strategi for fremlæggelse af sagen. JHH udarbejder disse ting og gensender med sine ændringer. **JHH** lover at sende en oversigt over forbrugte timer indtil nu.

4 Status på igangværende projekter (18.00-19.15)

- 4.1 Vinduesprojekt, 1. års gennemgang, reklamationer (MR/JSP)
Se MR's orientering – Personalet er stort set færdige med den interne gennemgang og registrering ifm. 1 års gennemgangen i Sandbygård. I marts måned går Outrup i gang med reklamationer som faktisk er i 85% af lejlighederne; den præcise dato for dette er ikke på plads endnu. Der er mange forskellige klager f.eks.; skæve vinduer, håndtag som binder, håndtag som piber samt manglende

fuger. Vi tager et punkt med i næste nyhedsbrev om den kommende gennemgang. **MR** laver en plan til dette.

4.2 Skydedøre 3. sal, info om kondens

Der er kommet en forklaring på kondensen på enkelte af skydedørene på 3. sals lejlighederne med terrasser. Kondensen skyldes kombinationen af manglende udluftning og en kuldebro ifm. den metalskinne, som ligger langs med skydedøren i bunden. Kondensen kan kun undgås ved hyppig udluftning. Dette skal med i næste nyhedsbrev med et link til vedligeholdelse af nye vinduer.

4.3 Velux vinduer

Der er observeret et Velux vindue, hvor der mangler dele af et bundstykke/tætningsbånd mellem tagsten og inddækning og standen af dette vindue er ikke godt. Dette vindue er godt 20 år gammelt. Der er et andet eksempel med fugt på indersiden hvor malingen skaller af. **MR** vil i de kommende dage inspicere flere Velux-vinduer i Sandbygård, og vi påtænker at tage dette med i næste 1 års gennemgang i næste gård for at se det reelle omfang.

4.4 Skimmelsanering **NN** – tilbud fra LinkByg (SK)

Vi har modtaget et tilbud fra LinkByg mhp. nedbrydningsarbejdet ifm. skimmelsanering af **NN** som stadig er meget dyrt; godt 400.000 kr. inkl. moms. Især nedrivningsposten er dyr. Vi beslutter, af hensyn til tidslinjen for projektet, at sige ja tak til tilbuddet fra LinkByg og bede dem om at gå i gang. **SK** kontakter LinkByg og informerer beboer. **SK** kontakter TI ift. prøvetagning og analysering. Vi vil derudover gå i gang med at indhente flere tilbud på genetableringen af lejligheden via Simon Sylow fra ØENS. **MR** tager fat i Simon mhp. dette.

4.5 Brunata – udskiftning af malere (MR/SV)

Der mangler at blive skiftet mange varme- og varmtvandsmalere. **MR** har modtaget en tidsplan og de starter 15. januar. Der er 2 lister fra Brunata omhandlende lejligheder, som mangler at få skiftet enten varme- eller varmtvandsmalere. Der ligger et større arbejde i at varsle og planlægge dette for **MR**.

4.6 Strømpeforing (SK)

SK har, over en periode, snakket med Greenpipe om at frembringe dokumentation for dén strømpeforing, der er installeret i 17 opgange i AST.

Efter at have konsulteret DBI er Greenpipe blevet oplyst, at en EI klassifikations test vil beløbe sig til minimum 170.000 DKK, hvilket Greenpipe ikke er villige til at betale.

DBI foreslår angiveligt, at en udtalelse om anvendelighed fra deres side skulle være tilstrækkeligt, men det bakkes ikke op af ØENS.

For at bevare gyldigheden af samtlige reklamationer gjort mod DV/Greenpipe imens en undersøgelse af alternativer pågår, har **SK** fået underskrevet en suspensionsaftale med Greenpipe, som er udarbejdet af ØENS. Nu vil **SK** iværksætte et forløb med rådgøring hos kommunale instanser ift. produktets anvendelse, og hos andre entreprenører for at høre dem ad om gældende praksis og alternative produkter.

Vi mangler fortsat at få svar på om 1) strømpeforing med det pågældende produkt kan anses som værende alment vedligehold, som ikke kræver byggetilladelse (således vurderet af OMNI) eller 2) at indbygning af et ikke-ubrandbart materiale med sammenhængende effekt er i strid med DS 428 og dermed kræver dispensation fra Kommunen (således vurderet af flere eksterne rådgivere).

5 Status på fremtidige projekter (19.15-19.45)

5.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)

Intet nyt – fuldmagt underskrevet til ansøgning hos kommunen om at bygge om, specifikt at ændre på facaden.

5.2 Utætte kviste (MR/SK)

Ifm. sidste møde, snakkede vi om at bryde en hel kvist for at se de reelle problemer. Dette er et stort og meget omkostningsfuldt projekt, hvis det skal brydes helt ned og bygge op igen. Vi snakker i stedet om at inspicere det såvel ude- som indefra med OMNI på sidelinjen. Dette kan gøre os klogere på, hvor meget der evt. skal gøres. Vi ved ikke hvem det kan være hos, men **MR/SK** kontakter OMNI og prøver at finde en egnet lejlighed til formålet.

6 Orientering MR og bestyrelsen (19.45-20.00)

6.1 Orientering

Den nye vaskekælder i kælderen ved Annebergvej 11 er stort set færdig. Der mangler ny dør og Salto langskilt. Døren blev leveret til tømrer, men havde transportskade og der er bestilt ny dør. Vi afventer dato for færdigmelding af vaskekælderen og så kan beboere benytte denne. Der er pt. reserveret halvdelen af de 12 pladser.

Maling af kældre er i gang og bliver færdige i uge 51. Alle vaskekældre og barnevognsrum er dermed færdige.

Fliseopretning er i gang. Alle stier i Sandbygård er færdige 9/12. og så mangler der opretning ved terrasserne og kantsikring. Derefter fortsætter gartneren i de andre gårde.

ST orientering om at præmien på Bygningsforsikringen (det er ca. 98% af de samlede forsikringer) kun stiger med indeks som er 2,05%. Arbejdsskadeforsikring stiger med 8,5% og Ansvarsforsikring med små 5%. ST har skrevet med Söderberg om at komme forbi og snakke om vores forsikringsprogram. **ST** aftaler tidspunkt med Söderberg.

ST har snakket med Torben Lund, som kan komme start januar mhp. ny valuarvurdering. Vi hører nærmere om den præcise dato for dette.

7 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Thomas Haugaard
Næstformand